

En Ciudad Real, siendo las doce horas del día veintinueve de Abril de dos mil nueve, en segunda convocatoria, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, 6ª planta, edificio administrativo de Servicios Múltiples.

PRESIDENTE.- Ilmo. Sr. D. Antonio Trenado Zamorano, Delegado Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

VOCALES.- D. José Diego Caballero Klink, representante competente en materia de Industria y Telecomunicaciones.

D. Félix Gómez Valbuena, representante competente en materia de Medio Ambiente.

D. Emilio José Aguirre Raez, en representación de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia.

D. Andrés Mingorance Samos, en representación de la Administración General del Estado.

D. Eduardo del Valle Calzado, en representación de la Federación de Municipios.

D. Román Rivero Nieto, en representación de la Federación de Municipios.

D. José Javier Ramírez de Arellano Rayo, en representación del Colegio de Arquitectos de Ciudad Real.

D. Jesús Pintado Manzaneque, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha.

D. José Miguel Lázaro Rodríguez, experto en urbanismo.

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

PONENTE.- D. Antonio Mateo Sánchez, Jefe de Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

SECRETARIO.- D. Julián Ginés Amorrinch, por ausencia del Secretario de la Delegación Provincial, designado por el Presidente, D. Antonio Trenado Zamorano, en virtud del Artículo 11, del Decreto 35/2008, de 11-03-2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

ORDEN DEL DÍA:

1 - LECTURA Y APROBACION, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR.

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 26 de Febrero de 2.009, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1 - BOLAÑOS DE CALATRAVA - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento relativa a la Recalificación de Suelo de la Manzana delimitada por las Calles: Almagro, Camino de la Quebrada y La Serna, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación.

2.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Juan Sánchez Suárez. Arquitecto Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre 2.008.
- **Población:** 12.374 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 05-10-1994, D.O.C.M. de 18-11-1994.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, a instancias de D. Marceliano Ruiz Almansa.
- **Trámite anterior:** La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de referencia fue tramitada anteriormente en C.P.U. de sesión 30 de Septiembre de 2.008; sesión en la que la Comisión emitió Informe.

2.1.2.- OBJETO (Según Informe de C.P.O.T. y U. de 30 de Septiembre de 2.008):

Recalificar el Suelo de una manzana triangular, delimitada por las Calles Almagro, Camino de la Quebrada y La Serna.

El cambio de Uso plantea pasar parte del Suelo afectado a Uso Industrial, y la otra parte a Uso residencial, eliminando para ello el Uso Dotacional con el que está Calificada actualmente toda la manzana. Se desconoce si el Uso Dotacional es Público o Privado puesto que es un dato que no se indica.

2.1.3.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite por el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva según

establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U., y en C.P.O.T. y U. de sesión de 30 de Septiembre de 2.008 se emitió el Informe que establece el Artículo 135, 2,b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo al cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas.

Se advierte, que en C.P.O.T. y U. de 30 de Septiembre de 2.008 el Título del Expediente Urbanístico, erróneamente denominado entonces, era: “Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que afecta a los Planos de éstas, denominados “1-B”, relativos a: Zonificación, Clasificación de Suelo y Alturas de la Edificación”, y cuyo autor fue el entonces Arquitecto Municipal: Juan Antonio Bautista Cardoso (Doc. Tec. Redactado en Junio de 2.008).

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 55, Fascículo II, de 13 de Marzo de 2.008.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 7 de Marzo de 2.008.
- Resultado de la Información Pública: Se desconoce la existencia de alegaciones o reclamaciones, puesto que no se cita.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 3 de Julio de 2.008.

2.1.4.- NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

A raíz del acuerdo de la C.P.O.T. y U. de sesión de 30 de Septiembre de 2.008, el Ayuntamiento remite en fechas: 26 de Noviembre de 2.008 y 18 de Marzo de 2.009, la siguiente Documentación Administrativa y Técnica respectivamente:

*** Documentación Administrativa**

- Informe sin manifestaciones en materia de Accesibilidad, emitido por la Delegación Provincial de Bienestar Social.
- Certificado Municipal, de fecha 4 de Julio de 2.008, relativo a la inexistencia de alegaciones en el período de exposición pública de la Modificación Puntual de referencia.

*** Documentación Técnica**

Nuevo Documento Técnico, suscrito en Noviembre de 2.008 por el Arquitecto Municipal de Bolaños de Calatrava, de cuyo examen se comprueba que:

- La superficie total de la Manzana afectada por la Recalificación asciende a 4.941,25 m² de suelo.

- Los 4.941,25 m² de suelo se descompondrían a su vez, mediante la Modificación Puntual, en:
 - Superficie Residencial (R2) 2.582,45 m²
 - Superficie Industrial (ILU)..... 2.358,80 m²

- La Edificabilidad Residencial e Industrial resultantes en función de las Normativas Residencial (R2) e Industrial (ILU) serán las siguientes:
 - Uso Residencial (R2), e = 2 m²t/m²s 5.164,90 m²t
 - Uso Industrial (ILU), e = 1 m²t/m²s..... 2.358,80 m²t
 - Edificabilidad Total 7.523,70 m²t

- La Edificabilidad Neta del Uso Dotacional Público a suprimir, según recoge el Documento Técnico, ascendería a 12.847,25 m²c, producto de una Edificabilidad Neta asignada en las N.N.S.S. de 2,6 m²t/m²s.

- La Recalificación de los 4.941,25 m² de Suelo Dotacional no supondría un aumento importante de Densidad Residencial, puesto que la Parcela Mínima para la Ordenanza Residencial R2 está establecida en 50,00 m², lo que supondría 51 Viviendas como Máxima; aunque no obstante dicha Densidad es menor en la actualidad, puesto que las Viviendas existentes están edificadas sobre parcelas superiores a 100 m².

2.1.5.- OBSERVACIONES A LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

- Todos los Planos de que consta la Modificación Puntual deberán indicar la Escala Gráfica correspondiente. Se recomienda que la mencionada Escala se Reduzca en orden a que los Planos recojan mayor grado de Detalle.

- El hecho de que los 4.941,25 m² de Suelo recalificado tenga un “Destino Público”, desconocido anteriormente en C.P.U. de 30 de Septiembre de 2.008, requiere tener que justificar la suficiencia de dicho Uso en el Suelo Urbano Consolidado donde se encuentra inmerso, o en la correspondiente Zona de Ordenación Urbanística; justificación en relación con los estándares de Calidad Urbana regulados en el Artículo 31 del T.R.L.O.T.A.U., según determina el Artículo 24, 2, a) de dicho Texto Refundido.

- El supuesto “error” de partida que provoca la Modificación Puntual de referencia deberá acreditarse justificando las fechas en las que el Ayuntamiento de Bolaños concedió las correspondientes Licencias de Edificación de todas las construcciones Residenciales e Industriales existentes al día de hoy sobre los 4.941,25 m² de Suelo a Recalificar, debiendo ser las mencionadas Licencias anteriores, al menos, al 5 de Octubre de 1.994, fecha en la que las N.N.S.S. fueron Aprobadas Definitivamente. Esta es la única forma fiable de demostrar el “error” argumentado desde el principio.

- En el Documento Técnico todavía continúan manteniéndose las alusiones a “Informe”, cuando realmente se trata de una “Modificación Puntual”.
- En orden a “Reducir la Densidad Residencial” la Parcela Mínima para la Manzana afectada por la Recalificación de Suelo, y en concreto para la Ordenanza Residencial R2, deberá establecerse en 100,00 m², ajustándola así a la realidad existente en la misma. La reducción de Parcela Mínima de 50,00 m² a 100,00 m² reducirá el aumento de Densidad Residencial a la mitad.
- Al aumento de Densidad Residencial al que se hace referencia en el apartado anterior en cualquiera de los casos deberá complementarse con el incremento correspondiente de Sistemas Generales de Zonas Verdes.
- Deberá indicarse si se ve afectado el Vial ubicado al Norte de la Manzana, coincidente con el Camino de La Quebrada, concretamente en cuanto a la Alineación establecida para dicha Manzana respecto de ese Vial, puesto que aparentemente la Gasolinera localizada sobre la Manzana sobrepasa la mencionada Alineación.
- Deberá aclararse, y en cualquier caso justificarse, la discrepancia formal entre la Manzana Dotacional grafiada en las N.N.S.S. y la Manzana existente al día de hoy, puesto que comparando una con otra y tomando como referencia determinados Viales que la circundan (por ejemplo el entronque de la Calle Miguel de Unamuno con la Calle Almagro) aparentemente la Manzana afectada por la Recalificación de Uso Dotacional Público a Residencial e Industrial, aparte de ser mayor actualmente, también Recalificaría parte del Camino de la Quebrada, variando además ligeramente el trazado inicial de éste a la altura de la Gasolinera, concretamente en el entronque de la Calle Almagro con el Camino de La Quebrada, de cuya conclusión se deduciría que la mencionada Gasolinera está ejecutada sobre un vial.
- Todos los planos denominados 1-B de las N.N.S.S. relativos a Zonificación, Clasificación del Suelo y Alturas de la Edificación, que se ven afectados por la Modificación Puntual, deberán reflejar el estado actual de la Manzana afectada por ésta, tanto a nivel morfológico y superficial como de nuevos Usos.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia hasta que se subsane y corrija el último Documento Técnico remitido por el Ayuntamiento en orden a las Observaciones que de éste se indican en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

2.2 - MANZANARES - Plan Parcial de Mejora del P.A.U. del Sector Urbanizable Industrial y de Servicios: “Manzanares Ampliación”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

2.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Luis F. Plaza Beltrán, Ing. de C.C. y P., Sara Plaza Beltrán, Arquitecto y Antonio Pinilla Flores, Ing. de C.C y P.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Octubre de 2.008.
- **Población:** 19.027 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** P.O.M. C.P.U. de 08-07-2.003, D.O.C.M. de 26-12-2.003 y 21-01-2.004.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Manzanares a instancia de la Entidad Pública SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo, dependiente del Ministerio de la Vivienda; todo ello según se desprende del Convenio de Colaboración suscrito entre ambos en fecha 7 de Junio de 2.005.

2.2.2.- OBJETO:

Reclasificar 1.002.675,00 m² de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Industrial, delimitando y definiendo el nuevo Sector denominado: “Manzanares Ampliación”, todo ello al objeto de ampliar el “Polígono Industrial Manzanares” existente en las inmediaciones y también desarrollado por SEPES.

El nuevo Sector Manzanares Ampliación será desarrollado en tres Fases de Urbanización, lo que facilitará el desarrollo a su vez de las siguientes superficies:

- Etapa 1.....	560.760,83 m ²
- Etapa 2.....	217.785,17 m ²
- Etapa 3.....	224.129,00 m ²
- Superficie Total Sector.....	1.002.675,00 m ²

La Etapa nº 1 es la tangente, y por lo tanto más próxima, al Polígono Industrial que se Amplía.

El nuevo Sector será desarrollado por Gestión directa mediante Expropiación.

2.2.3.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para su Informe Preceptivo y Vinculante, según establece el Artículo 38 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 139 del R.P.L.O.T.A.U.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 123, de 12 de Junio de 2.007.

- Publicación Diario “Lanza”, de 15 de Junio de 2.007.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: Si.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 30 de Diciembre de 2.008.

2.2.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Nuevo Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica (Unión Fenosa Distribución), mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia, ya que el Informe que se aporta data de 13 de Diciembre de 2.004, mientras que el Documento Técnico del P.P.M. data de Octubre de 2.008.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- El Expediente Administrativo deberá complementarse con la Notificación a los Titulares Catastrales afectados en Bienes y Derechos por el desarrollo del P.A.U. cuyo P.P.M. ahora se Informa, y que previsiblemente serán Expropiados.
- Nuevo Informe, Preceptivo y Vinculante, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha del Ministerio de Fomento, ya que el Informe emitido por la mencionada Demarcación el 10 de Abril de 2.008 fue expresamente Desfavorable.
- Nuevo Informe del Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias) de la Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural mediante el que se compruebe el cumplimiento de las Observaciones indicadas por dicho Servicio de los Informes emitidos en fechas: 15 de Febrero de 2.006 y 21 de Septiembre de 2.007 (El Documento Técnico del P.P.M. data de Octubre de 2.008).
- Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Bienestar Social.
- Nuevo Informe de la Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M., o del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, según corresponda, mediante el que se compruebe el cumplimiento de las Observaciones

indicadas respectivamente por estos Organismos en fechas: 14 de Enero de 2.008 y 5 de Julio de 2.007 (El Documento Técnico del P.P.M. data de Octubre de 2.008).

- Nuevo Informe Adecuación Urbanístico Ambiental del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente mediante el que se acredite el cumplimiento del Informe Adecuación emitido por dicho Servicio en fecha 20 de Marzo de 2.009.
- El Ayuntamiento deberá Certificar que la “Propuesta de Convenio de Colaboración entre SEPES y él, que fue expuesta en el D.O.C.M. nº 102 de 23 de Mayo de 2.005 y en el Diario Lanza de 26 de Mayo de 2.005, coincide en todas sus Estipulaciones con el “Convenio de Colaboración” finalmente suscrito entre ambas partes en fecha 7 de Junio de 2.005.

2.2.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- Deberá justificarse la compatibilidad de la actuación con los principios de desarrollo territorial y urbano contenidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U., no sirviendo que como justificación de esta regulación se remitan directamente al Artículo 135 mencionado.
- En el Plan Parcial de Mejora deberán incluirse todos los propietarios que serán Expropiados, debiendo indicarse expresamente Polígono y Parcela Catastral así como superficie afectada por la Expropiación.
- Independientemente de la forma de remuneración de SEPES al Ayuntamiento de Manzanares que recoge el Convenio de Colaboración suscrito entre ambos el 7 de Junio de 2.005, el P.P.M. deberá recoger la superficie de Suelo Urbanizado del Sector donde se podría materializar el 10% del Aprovechamiento del Sector “Manzanares Ampliación”.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo y Vinculante del Plan Parcial de Mejora de referencia las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que se indican en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

La futura Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. por parte del Ayuntamiento, del que el P.P.M. ahora Informado formará parte, estará CONDICIONADA a

que éste se complete y corrija administrativa y técnicamente como se especifica en los apartados citados en el párrafo anterior; así como a que se cumplan las condiciones que establece el Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente.

El Informe Preceptivo y Vinculante que ahora emite la C.P.O.T. y U. es sin perjuicio de la futura viabilidad de los Usos y Actividades a implantar en el Polígono Industrial, estando éstas supeditadas a las correspondientes Licencias de Actividades a conceder por el Ayuntamiento.

Aprovecha este Informe la C.P.O.T. y U. para reiterarle al Ayuntamiento de Manzanares que deberá adaptar el Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable del P.O.M. al Régimen del Suelo Rústico que establecen el Texto Refundido y el Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., así como a las determinaciones que igualmente establece la Instrucción Técnica de Planeamiento de dicho Suelo (Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas), puesto que el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico del P.O.M. es el que establecía el Plan General de Ordenación Urbana anteriormente vigente al Planeamiento actual al haberse Aprobado Definitivamente este último en su totalidad a excepción del Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable, por lo que al día de hoy, continúa vigente en cuanto a dicha Clasificación de Suelo, todo lo contenido en el Plan General de Ordenación Urbana Aprobado Definitivamente en C.P.U. de 22 de Diciembre de 1.976.

2.3 - MIGUELTURRA - Modificación Puntual nº 1/2009 del Plan de Ordenación Municipal, relativa a la Recalificación de una parcela Dotacional a Residencial, ubicada en la Avda. Santo Tomás de Villanueva nº 137, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Raquel Torralbo Pérez, Arquitecta Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** 16 de Enero de 2009.
- **Población:** 13.582 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 30 de Marzo de 2007, D.O.C.M. de 2 de Agosto de 2007.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Miguelturra.

2.3.2.- OBJETO:

Recalificar una parcela con Uso actual Dotacional por el nuevo Uso Residencial.

El Suelo afectado por la Recalificación está ubicado en la Avda. Santo Tomás de Villanueva nº 137 y asciende a un total de 578 m².

La Zona de Ordenación Urbanística del Plan de Ordenación de Miguelterra donde se ubican los 578 m² es la Z.O.U. SC-1, “Residencial Casco Urbano”.

La Referencia Catastral de la parcela afectada por la Modificación Puntual es: 3029003VJ-2132N0001ZU.

2.3.3.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 24, de 5 de Febrero de 2009.
- Publicación Diario “Lanza”, de 29 de Enero de 2009.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 16 de Abril de 2009.

2.3.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

- El acuerdo de Ayuntamiento Pleno donde la Modificación Puntual de referencia fue Aprobada Inicialmente deberá corregirse en cuanto a la fecha de la sesión que se cita (16 de Abril de 2008), puesto que fue en sesión de 16 de Abril de 2009.
- El Expediente Administrativo de la Modificación Puntual deberá completarse, al menos, con la petición de los Informes que establece el Artículo 135,2,b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Igualmente, se deberá aportar Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía, relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario finalmente.

2.3.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- Tanto del texto como de los planos de que consta la Modificación Puntual deberá desaparecer la palabra “Reclasificación”, debiendo ser sustituida por la de “Recalificación”; error que también existe en el propio título empleado por el Ayuntamiento para denominar al Expediente Urbanístico.

- El Documento Técnico deberá firmarse tanto en texto como en planos por su Arquitecta Redactora.
- Necesariamente deberá hacerse referencia al aumento de Densidad Residencial que conlleva la Recalificación de los 583 m² de Suelo; debiendo indicarse por lo tanto la nueva superficie total de Sistema General de Zonas Verdes con los que quedaría el Sector A11 “Parque Tecnológico”, una vez descontada la superficie que de este Sistema General absorberán los 900 m²t con Uso Residencial, dato que se recomienda tener siempre actualizado.
- Del texto de la Modificación deberán corregirse aquellas referencias a Z.O.U. SC-11, ya que realmente se trata de la Z.O.U. SC-1.
- La Modificación Puntual, debe aprovechar para distinguir y diferenciar qué parte de la Edificabilidad Bruta Total de la Z.O.U. SC-1, establecida en 1,08 m²/m²s, corresponde a Uso Residencial y al resto de Usos, pero fundamentalmente el Residencial, en orden a permitir que el ligero repunte de Edificabilidad que conlleva la Recalificación de los 583 m² de Suelo, no supere la Edificabilidad Global Máxima que para Uso Residencial establece y limita tanto el T.R. como el R.P.L.O.T.A.U.
- Deberán concretar mediante medición real del terreno la Superficie Total a Reclasificar, puesto que en el texto de la Modificación indistintamente se citan 578 m² ó 580 m², así como 583 m², esta última superficie según datos Catastrales de la finca afectada.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de referencia por encontrarla ajustada a la Legislación y Reglamentación Urbanística Castellano Manchega que en materia de Suelo le resulta aplicable.

No obstante, se **SUSPENDERÁ** la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete y corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en los apartados del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas” respectivamente.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente

acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

2.4 - SOCUELLAMOS - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la delimitación y definición del Sector Urbanizable Residencial S-1: “Paseo de los Mártires”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva, y de la que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emite Informe.

2.4.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Ramón Ruiz-Valdepeñas Herrero, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Septiembre de 2.008.
- **Población:** 13.357 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 04-02-1998, D.O.C.M. de 07-08-1998.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Socuéllamos a instancias de “MAJOISA, S.L.”.

2.4.2.- OBJETO:

Delimitar y definir un nuevo Sector Urbanizable Residencial con Ordenación Detallada denominado S-1: “Paseo de los Mártires”, mediante la Reclasificación de 115.151,00 m² de Suelo No Urbanizable Protegido; Reclasificación que favorecerá la ejecución de 345 nuevas Viviendas en la localidad.

2.4.3.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.; no obstante lo que la C.P.O.T. y U. emite ahora es el Informe que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U. relativo al que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 213, de 15 de Octubre de 2.008.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 8 de Octubre de 2.008.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 28 de Noviembre de 2.008.

2.4.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse con los siguientes Informes:

- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005; ya que el Informe de la C.H.G. que aporta el Ayuntamiento no hace referencia a ningún tipo de nuevas “Demandas Hídricas”, y sí a la afección del nuevo Sector respecto de la “Laguna de la Hoyuela”.
- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia.
- Informe de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia referente al Equipamiento Educativo en la Actuación Urbanística que ahora se desarrolla, en base a lo que establece el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo a las Reservas para Uso Educativo.
- Informe de la Dirección General del Agua.
- Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Salud, dada la proximidad de la actuación al Cementerio Municipal.
- Reiterar el Informe de la Consejería competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).
- Nuevo Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana mediante el que se acredite expresamente el cumplimiento de las obligaciones y consideraciones que recoge el Informe de fecha 19 de Junio de 2.008, y en especial respecto de lo indicado en su Informe de fecha 30 de Abril de 2.008.
- Informe de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha mediante el que se acredite que el nuevo Sector Urbanizable Residencial S-1: “Paseo de los Mártires” está ubicado dentro de los tramos cedidos, por la entonces Consejería de Obras Públicas al Ayuntamiento de Socuéllamos, de las Carreteras Autonómicas CM-3102 y CM-3111; todo ello según Resolución de la Consejería de O.P. dictada en fecha 17 de Octubre de 2.006.

- Nuevo Informe de Aquagest (Abastecimiento) mediante el que se acredite el levantamiento de los condicionantes impuestos en su Informe, en especial el relativo a la captación y depósitos de almacenamiento, y si éstos son suficientes con la apertura de nuevo pozo a construir en el “Paraje de las Rejas”, sobre todo la captación.
- Relacionado con el punto anterior, la Modificación Puntual deberá recoger expresamente que las Obras de Urbanización del Sector deberán contemplar la ampliación de la Red de Abastecimiento de la zona colindante a la actuación para poder soportar el incremento de la demanda de abastecimiento, todo ello según Informa Aquagest.
- Nuevo Informe Adecuación Urbanístico Ambiental del Servicio de Evaluación Ambiental mediante el que se acredite el cumplimiento y justificación de todos los extremos indicados en el Informe que al respecto emitió dicho Servicio en fecha 29 de Enero de 2.009 y que le fue enviado al Ayuntamiento de Socuéllamos a su vez en fecha 9 de Febrero de 2.009.
- Informe del Ayuntamiento de Socuéllamos respecto de la Actividad de la Alcoholera existente en las inmediaciones del nuevo Sector S-1 (Vinos y Bodegas, S.L.); concretamente respecto de la Actividad para la que tiene concedida la Licencia.

2.4.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

El Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá subsanarse y en cualquier caso complementarse con las siguientes observaciones:

- Deberá justificarse la compatibilidad de la actuación con los principios de desarrollo territorial y urbano contenidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.
- El grado de Detalle de la Modificación Puntual deberá ser tal que permita eximir de redactar el Plan Parcial de Desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora del nuevo Sector Urbanizable Residencial que ahora se delimita y define.

- El plano n° 02-02 de la Modificación Puntual, relativo a la “Ordenación Estructural Vigente”, no se ajusta a la que establecen las N.N.S.S. de Socuéllamos en su plano P.2, relativo a “Estructura Urbana”; pudiéndose comprobar que se Reclasifican aproximadamente 1.900 m² de Suelo No Urbanizable Protegido (40 m x 47,50 m) ubicados al Sureste de la actuación, Suelo con frente a la Calle Cruces Bajas, que pasarían directamente a Suelo Urbano Consolidado y que necesariamente deberá ser incluido en el nuevo Sector.
- La denominación de “Zona No Urbanizable Protegida” que aparece en los planos de la Modificación Puntual deberá sustituirse por la de “Suelo No Urbanizable Protegido”.
- Todas las referencias a “Recalificación” deberán sustituirse por “Reclasificación”.
- La suficiencia de Sistemas Generales de Zonas Verdes que se indica en la página 28 de la Modificación Puntual, relativa al excedente que de este Sistema General existe en la localidad deberá justificarse tanto para la población actual como para la prevista, debiendo justificarse y recogerse por lo tanto la población futura procedente tanto de todos los Sectores y Unidades de Ejecución Residenciales como la del nuevo Sector S-1.
- Deberá aclararse si el número Máximo de Viviendas en el nuevo Sector ascenderá a 315, 345 ó 351.
- El 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto no ascenderá a 6.909,00 m²t, puesto que se emplea 0,75 como Coeficiente Corrector para las Viviendas de Protección Pública.
- En la Modificación Puntual se confunde Edificabilidad Urbanística con Aprovechamiento Urbanístico, parámetros que habrá que aclarar.
- Se recomienda que el nuevo Sector se subdivida en las Unidades de Actuación que el Ayuntamiento estime convenientes en orden a su urbanización.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como Informe, a efectos de lo que establece el Artículo 135,2,b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., referente al Informe que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, las Consideraciones y Observaciones Técnicas que figuran en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

Completado y subsanado Administrativa y Técnicamente el presente expediente, el Ayuntamiento deberá solicitar de nuevo la Aprobación Definitiva del mismo.

2.5 - SOCUÉLLAMOS - Plan Parcial de Mejora del P.A.U. del Sector Urbanizable Industrial denominado: “Zona Industrial Carretera de Záncara”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

2.5.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Francisco Javier Balbás Sánchez, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** Sí, en fecha 8 de Enero de 2.009.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre de 2.008.
- **Población:** 13.357 Habitantes (I.N.E. 1-1-2008)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** N.N.S.S. C.P.U. de 04-02-1998, D.O.C.M. de 07-08-1998.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Socuéllamos, a instancias de “SHPO CRIPTANA DE CONSTRUCCIONES, S.A.”

2.5.2.- OBJETO:

Delimitar y definir un nuevo Sector Urbanizable Industrial partiendo de la ampliación de un área de Suelo Urbano No Consolidado denominada en las N.N.S.S. de Socuéllamos como Zona Industrial Carretera de Záncara (Z.I.C.Z)

La ampliación se realiza incluyendo en la Z.I.C.Z. una superficie de 18.093,54 m² de Suelo No Urbanizable Común, puesto que se amplía esta Zona hasta la confluencia con la carretera CR-1221 y con la Vía de Circunvalación de la Carretera Autonómica CM-3111, circunstancia que no se ajusta totalmente a la realidad de la delimitación física, al menos en cuanto a la Vía de Circunvalación de la CM-3111, puesto que finalmente la Actuación Industrial únicamente es tangente a la rotonda articuladora del tráfico vehicular existente entre la CR-1221 y la Variante de Población de la CM-3111.

La Z.I.C.Z. es contigua a otra Zona Industrial, la Zona Industrial Alvisa (Z.I.A.L.).

El Sector que ahora se delimita aparecería como Sector nº 20 en el futuro Plan de Ordenación Municipal de Socuéllamos, al día de hoy en fase de Redacción.

La denominación de “Carretera de Záncara” obedece a que la carretera CR-1221 a la que se ajusta el Sector tiene dirección hacia el Río Záncara.

Por lo demás, el nuevo Sector Urbanizable permite el Uso Agroindustrial junto al Industrial, mientras que inicialmente la Z.I.C.R. únicamente permitía este último Uso, junto con otros, salvo que el tipo de Industria fuera Nociva y Peligrosa, no haciendo referencia al Uso Agroindustrial que ahora es mayoritario.

2.5.3.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para su Informe Preceptivo y Vinculante, según establece el Artículo 38 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 139 del R.P.L.O.T.A.U.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M: No consta en el Expediente Administrativo.
- Publicación Diario: No consta en el Expediente Administrativo.
- Resultado de la Información Pública: Con otra Alternativa Técnica en competencia (A.I.U. Záncara) y con alegaciones presentadas.
- Documento Urbanístico Informado por los Servicios Técnicos Municipales: Sí, aunque no figura entre la Documentación Administrativa remitida por el Ayuntamiento.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 31 de Julio de 2.008.

2.5.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Las publicaciones efectuadas tanto en el D.O.C.M. como en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad; publicaciones que establece el Reglamento de Planeamiento de la LO.T.A.U. para el tipo de Expediente Urbanístico de referencia.
- Nuevo Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana en el que conste expresamente que la Oficina de Planificación Hidrológica puede acreditar la existencia de recursos hídricos suficientes para abastecer la Actuación Industrial proyectada, acreditación que implicará necesariamente tener que modificar la Alternativa Técnica del P.A.U., al objeto todo ello de que el Polígono Industrial no supere las Dotaciones Máximas admitidas por el Plan Hidrológico de la cuenca correspondiente.
- Informe de la Dirección General del Agua.
- Nuevo Informe de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real mediante el que se compruebe el cumplimiento de las condiciones impuestas en el primer Informe emitido por ella en fecha 27 de Junio de 2.007.
- Informes tanto de la Delegación Provincial competente en materia de Salud y Bienestar Social, como de al menos una Entidad competente en materia de Bienestar Social.
- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará la Actuación Industrial de referencia.
- Nuevo Informe de la Empresa Municipal, o Concesionaria, del Sistema General de Saneamiento y Depuración en la localidad, fundamentalmente en cuanto a las condiciones

que le serán exigibles al Agente Urbanizador en el caso de que la depuradora de aguas residuales no pudiera finalmente admitir el vertido procedente de la Actuación Industrial.

- Nuevo Informe adecuación Urbanístico Ambiental del Servicio de Evaluación Ambiental mediante el que se acredite el cumplimiento y justificación de todos los extremos indicados en el Informe que al respecto emitió dicho Servicio en fecha 7 de Abril de 2.009, y que el fue enviado al Ayuntamiento de Socuéllamos a su vez en fecha 21 de Abril de 2.009.

2.5.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- Deberá justificarse la compatibilidad de la actuación con los principios de desarrollo territorial y urbano contenidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.
- De los 18.093,54 m² de Suelo No Urbanizable Común que se Reclasifican, deberá eliminarse el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras al que hace referencia la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.; exclusión que previsiblemente afectará a la parcela de 6.438,36 m² de Suelo Dotacional Público por ser tangente a la carretera CR-1221.
- La Normativa Urbanística aplicable al nuevo Sector Urbanizable Industrial deberá establecer además todos los Parámetros Urbanísticos que para esta Clase de Suelo establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Del Sector habrá que excluir, y en todo caso especificar que se trata de un Sistema General de Comunicaciones, la parte de la Rotonda que articula el tráfico vehicular entre la Calle A del Sector y la Carretera CR-1221.
- Del Documento Técnico deberán eliminarse todas las alusiones existentes, tanto en el texto como en los planos, a Recalificaciones de Suelo, puesto que lo que el Plan Parcial de Mejora plantea es precisamente la Reclasificación de éste.
- Puesto que existen dos Usos totalmente diferenciados el Agroindustrial y el Industrial, deberán establecerse los correspondientes Coeficientes Correctores, lo que provocará tener que establecer el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto.
- Deberá concretarse si las Plazas de Aparcamiento Públicas ascenderán a 204 ó a 291, ya que en el Plan Parcial de Mejora figuran ambos números.

- En cualquier caso, el Plan Parcial de Mejora deberá ajustarse totalmente a lo que para ellos establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Deberán justificar necesariamente, en base fundamentalmente a la autonomía urbanística, la no inclusión en el Sector, del Suelo No Urbanizable ubicado entre el límite Oeste de éste y la Variante de Población de la CM-3103, Suelo perteneciente a la Parcela 40 del Polígono Catastral de Rústica nº 142, con una superficie aproximada de 5.362,60 m², y sobre el que existe una edificación.
- En general, el Plan Parcial de Mejora deberá ajustarse a todas aquellas circunstancias que impliquen que la Confederación Hidrográfica del Guadiana, y en concreto la Oficina de Planificación Hidrológica pueda acreditar la existencia de recursos hídricos suficientes para abastecer la Actuación Industrial proyectada.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo y Vinculante del Plan Parcial de Mejora de referencia las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que se indican en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

La futura Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. por parte del Ayuntamiento, del que el P.P.M. ahora Informado formará parte, estará CONDICIONADA a que éste se complete y corrija administrativa y técnicamente como se especifica en los apartados citados en el párrafo anterior; así como a que se cumplan las condiciones que establece el Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente.

El Informe Preceptivo y Vinculante que ahora emite la C.P.O.T. y U. es sin perjuicio de la futura viabilidad de los Usos y Actividades a implantar en el Polígono Industrial, estando éstas supeditadas a las correspondientes Licencias de Actividades a conceder por el Ayuntamiento.

El acuerdo que adopta la Comisión no entra a valorar en ningún momento ni la Alternativa Técnica presentada en competencia y no elegida por el Ayuntamiento, ni las Alegaciones presentadas ante éste durante el período de exposición pública del expediente, por entender que el competente para estimar o desestimar total o parcialmente ambas, será siempre el Ayuntamiento correspondiente.

Con el acuerdo de la Comisión se le devolverá al Ayuntamiento de Socuéllamos el ejemplar que éste le envió a la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente y que éste le devolvió a su vez al Servicio de Planeamiento, junto con el Informe de Adecuación Urbanístico Ambiental correspondiente, todo ello por no resultar necesario.

3.- ESTUDIOS DE DETALLE

3.1 - CARRIÓN DE CALATRAVA - Estudio de Detalle relativo al reajuste de Alineaciones de un solar ubicado en la Calle Almagro c/v a la Calle de los Coches, así como del tramo de la Calle Almagro comprendido entre las Calles José Cendrero y San Juan, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Federico y Alberto Pérez Parada, Arquitectos.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: Sí (06-10-2008).

Fecha Redacción Documento: Septiembre de 2008.

Promotor Estudio de Detalle: “Promociones y Construcciones Bugrasan 21, S.L.”

Informe Técnico Municipal: Sí; aunque no respecto del Estudio de Detalle, sino de una alegación presentada durante la exposición pública del mismo.

Exposición Pública realizada:

- Publicación D.O.C.M. nº 232, de 11 de Noviembre de 2008.
- Publicación Diario “Lanza”, de 1 de Noviembre de 2008.

Aprobación Inicial: Decreto de Alcaldía de 30 de Octubre de 2008

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Estudio Detalle de referencia por considerar que:

1º Su formulación se ajusta y cumple lo que establece el Artículo I.2.7,b) de las N.N.S.S. de Carrión de Calatrava, así como el Artículo II.1.2.a) de la Modificación Puntual que de éstas fue Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 25 de Junio de 1998.

2º Su contenido y finalidad se ajusta a lo que para este tipo de Estudios establece el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

3º El reajuste de alineaciones que se plantea no implica ningún incremento de edificabilidad ni parcelación diferente de la existente que, procedente de una intervención a nivel de Urbanización, requiera la delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora, o la consideración del Suelo Urbano Consolidado afectado como No Consolidado.

Cuando el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente el Estudio de Detalle de referencia, deberá remitir un ejemplar del mismo, convenientemente Diligenciado en texto y planos, al objeto de que sea Inventariado y Depositado en el Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que obra en el Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

4.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

4.1 - FUENTE EL FRESNO - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación U.A.-4 “Eras Arriba II” del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autores Documento Urbanístico: Eusebio García Coronado y José Luis Alía Miranda.
Arquitectos

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Enero de 2.008.

4.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** P.O.M., C.P.U. de 27-02-2003, D.O.C.M. de 26-12-2003 y 12-06-2006.
- **Población:** 3.540 habitantes (INE 1-1-2008)
- **Objeto:** Desarrollo de la U.A.-4, “Eras Arriba II”, según está delimitada y definida en el P.O.M.
- **Superficie:** 9.008,50 m², según el P.O.M. y 8.693,16 m², según medición real del ámbito de la U.A.-4.
- **Situación:** Al Noreste de la población, junto a la travesía de población de la Carretera Nacional N-401.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: “Ruedas Torralba, S.L.”)

4.1.2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establecen los Artículos 38,3 y 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 41, de 22 de Febrero de 2.008.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 16 de Febrero de 2.008.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin Alternativas Técnicas en competencia y con Alegaciones presentadas dentro y fuera del período de Exposición Pública.
- **Fecha de Certificación:** 26 de Marzo de 2.008.
- **Acto de Apertura de plicas:** 8 de Abril de 2.008.
- **Resultado del Acto:** Alternativa Técnica única presentada por “Promociones de Viviendas Redondo Domínguez, S.L.” y dos plicas presentadas, una por parte de “Promociones de Viviendas Redondo Domínguez, S.L.”; resultando elegida de forma condicionada la Propuesta Jurídico-Económica formulada por “Ruedas Torralba, S.L.”, la cual deberá desarrollar la única Alternativa Técnica presentada por “Promociones Redondo Domínguez, S.L.”, todo ello según se desprende del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 22 de Diciembre de 2.008.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
- Certificaciones Municipales.
- Informes Técnicos y Jurídicos.
- Aviso a Titulares de Derechos afectados por el desarrollo del P.A.U.

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		Sin elementos que impidan el trámite normal del P.A.U.
Dirección General del Agua		X	Deberá solicitarse necesariamente
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento (Travesía de la N-401)	X		Existe únicamente un Informe donde la Unidad de Carreteras del Mº Fomento requiere datos relacionados con la presentación del “Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos” de la N-401 a su paso por la localidad
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial	X		Informe Favorable, al no verse afectada de ninguna carretera de la Red Local
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía		X	Deberá solicitarse necesariamente
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social (O.T.A. de COCEMFE Castilla La Mancha)	X		Informe con Observaciones
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	No resulta necesario
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él

Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

4.1.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Especial de Reforma Interior mediante el que se desarrolla la Unidad de Actuación U.A.-4, y a través del que se asume la Zonificación establecida en el P.O.M. de Fuente el Fresno para dicha Unidad.

Aunque no exigible en el momento de elaborar el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., el P.E.R.I. ya contempla la Reserva de Suelo donde se materializará el 30% del Aprovechamiento destinado a la construcción de Viviendas acogidas a algún Régimen de Protección Pública que establece el Texto Refundido de la Ley del Suelo del Estado 8/2007. No obstante, aunque se asume una Cesión del 30% del Aprovechamiento, dicho porcentaje sería algo menor, puesto que considerando un Aprovechamiento Total de 5.132,12 m²c, el 30% de éste ascendería a 1.539,64 m²c cuando realmente se establecen 1.438,04 m²c destinadas a V.P.O., por lo que realmente se trataría del 28% con ese destino Protegido.

Normativa Urbanística.

	POM	P.A.U.
Superficie Total	9.008,05 m ² s	8.693,16 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima	0,85 m ² t/m ² s	0,59 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se establecen	No se establecen
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	7.656,84 u.a.	5.132,12 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,85 m ² th/m ² s	0,59 m ² th/m ² s
Superficie Neta Residencial	No se establece	5.132,12 m ² s
Ordenanza	Ordenanza 10.2 del P.O.M. "Zona Transición de Casco"	Ordenanza 10.2 del P.O.M. "Zona Transición de Casco"
Parcela Mínima	150,00 m ² s	150,00 m ² s
Frente Mínimo	5,00 m	5,00 m
Retranqueos	Según alineación oficial	Según alineación oficial
Número de Plantas Máximo	2 (Baja + 1) + Bajo Cubierta	2 (Baja + 1) + Bajo Cubierta

Altura Máxima	7,00 m a cornisa 10,00 m a cumbre	7,00 m a cornisa 10,00 m a cumbre
Ocupación Máxima	Según fondo máximo edificable: 25 m en plantas baja y primera	Según fondo máximo edificable: 25 m en plantas baja y primera
Edificabilidad Neta Máxima	Según fondo, ocupación y nº de plantas	Según fondo, ocupación y nº de plantas (1,16 m ² /m ² s)
Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.	40 Viv.; 44 Viv./Ha	34 Viv.; 37,74 Viv./Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		8.593,16 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		5.132,12 m ² t
Dotacional	1.026,42 m ² s	1.026,42 m ² s
Zonas Verdes	869,31 m ² s	869,65 m ² s
Aparcamiento Público	38 Plazas	28 Plazas
Superficie neta		4.424,25 m ² s
Aprovechamiento		5.132,12 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (513,21 u.a.)	442,42 m ² s	No se establece puesto que está prevista su monetización
Instalaciones propias (1 C.T.)	0,00 m ² s	18,49 m ² s
Red viaria		2.354,35 m ² s

4.1.4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema separativo para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el proyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.

- Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
- Red de alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones y telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones y telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Proyecto:

El Proyecto consta de Memoria, Planos, mediciones, presupuesto, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud.

4.1.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

Consta de las siguientes estipulaciones:

1ª Objeto.

2ª Ámbito.

3ª Obra urbanizadora: plazos.

Iniciar las obras de urbanización dentro de los TRES meses siguientes a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgada por los instrumentos de gestión o las autorizaciones necesarias. La disponibilidad de los terrenos a efectos de iniciar el cómputo del plazo y del control municipal del cumplimiento del mismo se entenderá obtenida con la aprobación firme, en vía administrativa, del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio del inicio de las obras de urbanización con el Proyecto de Urbanización aprobado pero sin la aprobación del instrumento de reparcelación.

Ejecutar el plazo no superior a ONCE meses todas las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora desde el inicio de las mismas.

4ª Garantías y penalizaciones:

El Urbanizador, principal interesado en la correcta y rápida ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación 4, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 110.3 d) LOTAU constituirá, una vez resulte adjudicatario, la fianza que en su caso exija el Ayuntamiento dentro de los límites del citado artículo con respecto a los costes de urbanización previstos en el Proyecto de Urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas. El aval bancario se constituirá por tiempo indefinido y garantizará las obligaciones y compromisos que el urbanizador ha asumido ante la

Administración Pública actuante.

La Administración devolverá el aval bancario anterior, suponiendo el cumplimiento total y efectivo de la obligación con él garantizada, una vez que se haya producido la conclusión de la obra urbanizadora.

- 5ª Presentación del proyecto de reparcelación.
- 6ª Responsabilidad del urbanizador.
- 7ª Intervención de la Administración pública actuante.
- 8ª Relación entre el urbanizador y los propietarios.
- 9ª Recepción de la obra urbanizadora.
- 10ª Simultaneidad de urbanización y edificación.
- 11ª Ejecución de las obras.
- 12ª Gastos de urbanización.
- 13ª Régimen jurídico de aplicación.

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U de la UA-4 “ERAS ARRIBA II” se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

El Agente Urbanizador cuenta con el apoyo de los propietarios de las siguientes parcelas:

- 3532012VJ3433S0002DF
- 3532012VJ3433S0001SD
- 3532093VJ3433S0001LD

Estas parcelas suponen el 44,65% de la totalidad del ámbito.

El apoyo se pondrá de manifiesto mediante comparecencia de los titulares en la fase de exposición pública y alegaciones del P.A.U.

2. Gastos de urbanización:

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

	PRESUPUESTO
Presupuesto de Ejecución contrata	245.901,21 €
Honorarios	38.000,00 €
Gastos promoción (anuncios, publicaciones, licencias, tasas, registro)	11.000,00 €
Conservación	2.000,00 €
Gastos Generales	4.000,00 €
Beneficio Urbanizador	10.500,00 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	311.401,21 €
IVA - 16%	49.824,19 €
TOTAL	361.225,40 €

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

El modo de retribución elegido es el pago en metálico de los costes de urbanización.

No obstante, el Agente Urbanizador podrá alcanzar acuerdos durante el procedimiento de tramitación del P.A.U. y del futuro Proyecto de Reparcelación para articular el pago en terrenos de los costes de urbanización.

4.1.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran mas significativas; con la advertencia de que el P.A.U. de referencia deberá ser completado y corregido respecto de cada una de las mencionadas Observaciones parciales, siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento Apruebe y Adjudique su desarrollo.

4.1.6.1.- Observaciones en cuanto al Expediente Administrativo y de Gestión:

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Reiterar el Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).

- Informe Favorable de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real relativo a la afección que el desarrollo de la U.A.-4 “Eras Arriba II” representa respecto de la Travesía de la Carretera Nacional N-401.
- Informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (Artº 16,1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua).

4.1.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.
- Tanto las Plazas de Aparcamiento Privadas como Públicas serán para Viviendas de superficie superiores a 120 m²; por lo que las Plazas Públicas a ubicar en el Viario o en Zonas Anexas a éste, ascenderán a 38 Plazas y no a 28.
- Deberá aclararse si la Parcela Mínima será de 100 m² o de 150 m² ya que existen discrepancias entre el texto del P.E.R.I., concretamente entre la página 31 y el cuadro resumen de Ordenanzas que figura en la página 35 de éste.
- Puesto que el P.E.R.I. contempla 1.438,04 m² de Suelo con destino Viviendas acogidas en algún Régimen de Protección Pública (V.P.O.), se deberán establecer los correspondientes Coeficientes de Ponderación, puesto que el Aprovechamiento Tipo que cita el P.A.U. (0,59 m²t/m²s) será menor que la Edificabilidad Bruta, salvo que justificadamente se argumente lo contrario.

4.1.6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, al de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

- Deberá existir cuadro de precios descompuestos según se establece en el art. 101 (Documentación de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.

4.1.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Proposición Jurídico-Económica:

- En los gastos de urbanización se deberán reflejar las indemnizaciones que procedan, en su caso, según se establece en el artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente y Adjudique el desarrollo del P.A.U. de referencia, éste deberá completarse y subsanarse respecto de aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales; por lo que en cualquier caso el Informe Preceptivo ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones que se indican por parte de ese Ayuntamiento; subsanaciones y complementos que así deberán justificarse Documentalmente y Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado Preceptivamente.

El Informe Preceptivo emitido habrá de entenderse siempre sin perjuicio del Trámite Administrativo seguido por el expediente, y del que el Ayuntamiento es el único responsable, fundamentalmente en cuanto a la notificación formal e individual a los propietarios de Suelo afectados por el desarrollo del P.A.U.; a los que, según establece el Artículo 120,4 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., antes de la publicación del Edicto habrá de remitirles aviso, con su contenido, al Domicilio Fiscal de quienes consten en el Catastro como Titulares de Derechos afectados por la Actuación Urbanizadora propuesta.

Deberá entenderse siempre Condicionado al resultado de la preceptiva Evaluación Ambiental, existente o futura, del Proyecto de Urbanización de la Actuación Urbanizadora del P.A.U. de referencia.

Si del resultado de la mencionada Evaluación Ambiental, caso de ser necesaria, se dedujeran Modificaciones de Carácter Estructural, el Ayuntamiento deberá solicitar nuevo Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El acuerdo que adopta la C.P.O.T. y U. no entra en ningún momento a valorar ni a deliberar sobre las Alegaciones presentadas ante el Ayuntamiento de Fuente el Fresno durante

el período de exposición pública de que fue objeto el P.A.U. de referencia; Igualmente, el Informe Técnico y Jurídico de carácter Preceptivo que sobre dicho P.A.U. ahora emite la Comisión se limita exclusivamente a la Alternativa Técnica y a la Propuesta Jurídico-Económica elegidas por el Ayuntamiento Pleno en su sesión Ordinaria del 22 de Diciembre de 2.008.

4.2 - PEDRO MUÑOZ - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación Industrial UA-28 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Gustavo Adolfo Gómez Valadés. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Julio 2.008.

4.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** P.O.M., C.P.U. de 30-03-2007, D.O.C.M. de 27-06-2007.
- **Población:** 8.595 habitantes (INE 1-1-2008)
- **Objeto:** Desarrollo de la Unidad de Actuación Industrial UA-28 tal y como está definida y delimitada en el Plan de Ordenación Municipal.
- **Superficie:** 36.651,00 m².
- **Situación:** Al Sur de la población, con accesos desde la Carretera Autonómica CM-3103 de Pedro Muñoz a Tomelloso y junto a la UA-27 también con Uso Industrial.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Farcinox, S.A.)

4.2.2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establecen los Artículos 38,3 y 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 198, Fascículo II, de 25 de Septiembre de 2.008.
- **Publicación Diario:** La Tribuna de Ciudad Real, de 26 de Septiembre de 2.008.
- **Resultado de la Información Pública:** Cinco Alegaciones presentadas a la única Alternativa Técnica igualmente presentada.
- **Fecha de Certificación:** 4 de Noviembre de 2.008.
- **Acto de Apertura de plicas:** 3 de Noviembre de 2.008.
- **Resultado del Acto:** Plica única presentada por “Farcinox, S.A.”

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
- Informes Técnicos y Jurídicos.
- Notificaciones efectuadas a Titulares de Derechos afectados.

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		El Informe aportado por el Ayuntamiento resulta Insuficiente
Dirección General del Agua	X		<ul style="list-style-type: none"> • Abastecimiento: Sin competencias en el Sistema de Abastecimiento y sin previsión de proyectos ni obras o infraestructuras hidráulicas en materia de Abastecimiento • Saneamiento y Depuración: Sin competencias en el Sistema de Saneamiento y Depuración y sin previsión de proyectos ni obras o infraestructuras hidráulicas en materia de Depuración
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Carreteras de la J.C.C.M. (CM-3103 de Pedro Muñoz a Tomelloso)		X	Deberá solicitarse necesariamente
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía	X		Visado Resolución Autorizable y Favorable
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social (COCEMFE, Castilla La Mancha)	X		Informe con Observaciones
Delegación Provincial de Educación y Ciencia	X		Sin objeciones que realizar, puesto que el Uso es Industrial
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él

Compañía Suministro Eléctrico		X	Informe respecto de la Electrificación de la Unidad de Actuación
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (Aqualia)		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Compañía Telefónica		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado por el Ayuntamiento
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

4.2.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Especial de Reforma Interior al que remite la Ficha Urbanística de la UA-28 Industrial que consta en la Normativa del Plan de Ordenación Municipal de Pedro Muñoz.

La UA-28 está ubicada en el Área de Reparto nº 8 del P.O.M., denominada Juan Carlos I, Sur.

El Programa de Actuación Urbanizadora consta además del correspondiente Anteproyecto de Urbanización del ámbito de la UA-28.

Normativa Urbanística.

	P.O.M.	P.A.U.
Superficie Total	36.651,00 m ² s	36.651,00 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Uso Principal	Industrial	Industrial
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima	0,9447 m ² t/m ² s	0,9447 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se establecen	No se necesitan
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	34.624,00 u.a.	34.624,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,9446 m ² th/m ² s	0,9446 m ² th/m ² s
Superficie Neta	27.882,00 m ² s	24.720,00 m ² s
Ordenanza	Ordenanza Industrial del P.O.M.	Ordenanza Industrial del P.O.M.
Parcela Mínima	200,00 m ² s	200,00 m ² s
Frente Mínimo	10,00 m	10,00 m
Retranqueos	No se establecen	No se establecen
Número de Plantas Máximo	2 plantas	2 plantas
Altura Máxima a cumbre	13,00 m	13,00 m
Altura Máxima a cornisa	10,00 m	10,00 m
Ocupación Máxima	80 %	80 %
Edificabilidad Neta Máxima	1,30 m ² t/m ² s	1,30 m ² t/m ² s

Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.		No aplicable, Uso Industrial
---	--	------------------------------

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		36.651,00 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		34.624,00 m ² t
Dotacional	1.833,00 m ² s	1.833,00 m ² s
Zonas Verdes	3.665,00 m ² s	3.665,00 m ² s
Aparcamiento Público	87 Plazas	118 Plazas
Superficie neta		24.720,00 m ² s
Aprovechamiento		34.624,00 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (3.462,40 u.a.)	2.663,07 m ² s	2.472,00 m ² s
Instalaciones propias (4 CC.TT.)		64,00 m ² s
Red viaria		6.369,00 m ² s

4.2.4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta únicamente de memoria, presupuesto y planos.

4.2.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él constan las siguientes estipulaciones

1.- Compromisos Plazos:

1.1. Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

1.2. De la ejecución y recepción de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización comenzarán en un plazo máximo de (3) tres meses desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, siempre que en ese momento se haya producido la aprobación municipal del Proyecto de Urbanización.

El plazo máximo de ejecución de las obras será de (12) doce meses desde el comienzo de las mismas.

1.3. De las cuotas de urbanización.

1.4. Otras prerrogativas y facultades del Agente Urbanizador.

1.5. Cesión de las condiciones de Agente Urbanizador.

1.6. Cesiones obligatorias y gratuitas.

La cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo se podrá sustituir por su equivalente económico según valoración convenida entre el Agente Urbanizador y la Administración actuante, y se destinará a los fines previstos en el TRLOTAU o pasará a formar parte del patrimonio municipal del suelo perteneciente al Excmo. Ayuntamiento de Pedro Muñoz.

1.7. Otros compromisos externos del Agente Urbanizador.

2.- Garantías:

En el momento de la firma del presente convenio el urbanizador adjuntará al mismo el justificante de haber depositado en la Caja del Ayuntamiento, garantía o aval por un importe igual al 7% (mínimo establecido) del coste de las obras de urbanización previsto en la propuesta jurídico-económica tal y como preceptúa el art.110.3 d) del TRLOTAU. En base a ello, la cantidad a prestar como garantía asciende a OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS (82.350,00 €)

3.- Penalizaciones:

Las relaciones derivadas de la adjudicación del PAU de la “UNIDAD DE

ACTUACIÓN 28” del P.O.M. de Pedro Muñoz, se regirán por lo dispuesto en el TRLOTAU y en el marco de la misma, en el planeamiento municipal y en la documentación del propio Programa, así como supletoriamente por las reglas del contrato de servicios públicos de la legislación reguladora de las Administraciones Públicas.

En caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos por el urbanizador en el presente convenio, así como en el conjunto de documentación que integra el P.A.U. aprobado por el Ayuntamiento, este último podrá acordar la resolución de la adjudicación del Programa, previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo que también podrá ser instado por el urbanizador.

4.- Acuerdos entre el Urbanizador y los propietarios afectados.

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U de la Unidad de Actuación UA-28 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

Las relaciones entre el Ayuntamiento, el agente urbanizador y los propietarios se rigen por las disposiciones establecidas en el TRLOTAU y las contenidas en la propuesta de Convenio que acompaña esta Proposición Jurídico.Económica.

2. Gastos de urbanización:

Obras de Urbanización:

Movimiento de tierras	392.515,75 €
Pavimentación	199.565,23 €
Red suministro de agua	47.804,58 €
Red de alcantarillado	173.243,68 €
Red energía eléctrica	244.562,93 €
Red alumbrado público	42.080,53 €
Red de telefonía	16.396,55 €
Seguridad y salud	12.000,00 €
Urbanización, señalización	14.990,45 €
Jardinería	33.270,00 €
TOTAL	1.176.428,80 €

Gastos Generales y Beneficio Industrial:

Presupuesto Ejecución Material Total	1.176.528,80 €
--------------------------------------	----------------

13% Gastos Generales	152.948,74 €
6% Beneficio Industrial	70.591,73 €
Total GG+BI	223.540,47 €

Total Presupuesto Contrata Obras Urbanización	1.400.069,27 €
--	-----------------------

Se observa que no coincide el importe del Presupuesto de Ejecución Material Total del cuadro de “Gastos Generales y Beneficio Industrial” con el importe total del cuadro “Obras de Urbanización”.

Resumen Total de Gastos de Urbanización:

A.- Obras de urbanización	1.400.069,27 €
B.- Honorarios y Tasas	43.272,73 €
C.- Indemnizaciones	21.000,00 €
D.- Gastos conservación	30.000,00 € (*)
E.- Gastos de Gestión y Financiación	45.000,00 €

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN..... 1.539.342,00 €

(*) Se observa que en la página 17 figura como gastos de conservación 42.000 € en lugar de lo indicado en el presente resumen.

Beneficio del Urbanizador:

Gastos de Urbanización	1.539.342,00 €
Beneficio del urbanizador	36.651,00 €
TOTAL GASTOS.....	1.575.993,00 €
IVA (16%)	252.158,88 €

IVA Indemnizaciones (se deduce de los gastos)..... 3.360,00 €

***TOTAL GASTOS (IVA INCLUIDO) 1.824.791,88 €**

* De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 37/92, de 28 de Diciembre sobre Impuesto de Valor Añadido, todos los capítulos reseñados anteriormente están incrementados con el IVA correspondiente, excepto el capítulo de indemnizaciones.

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

La retribución al urbanizador por las cantidades que corresponde pagar a cada uno de los propietarios afectados por la actuación, se realizará mediante la aportación de terrenos edificables, en el porcentaje que a continuación se determina.

Retribución mediante aportación de terrenos:

En función de los gastos de urbanización establecidos al urbanizador le correspondería:

$$\text{COSTE URBANIZACIÓN / VALOR SUELO} = \\ 1.824.791,88 \text{ €} / 2.322.691,20 = \mathbf{78,56\%}$$

es decir, un 78,56% del aprovechamiento total susceptible de apropiación, los cuales deberán materializarse en parcelas edificables que le serán adjudicadas en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que se presentará. Por tanto descontando el 10% correspondiente a la administración actuante, de los 22.248 m² netos totales de los propietarios, resultaría un total de 17.478,85 m² netos que le corresponden al urbanizador, y por lo tanto a los propietarios 4.769,15 m² es la parte proporcional que le corresponde, siempre y cuando opten por abonar las cuotas de urbanización en terreno.

Retribución en metálico, mediante cuotas de urbanización:

Los propietarios de terrenos afectados por la actuación, podrán expresar su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponde ceder, solicitando el pago en metálico de conformidad con lo dispuesto en el artículo 119.1 TRLOTAU, es decir, por conducto notarial dirigido al urbanizador y al Municipio dentro del mes siguiente a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o aval proporcional a la prestada por el urbanizador de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del número 3 del artículo 110 del TRLOTAU.

Así, teniendo en cuenta que los gastos de urbanización ascienden a la cantidad de 1.575.993,00 € (sin el IVA correspondiente), y que la superficie total ordenada (terreno inicial), aportada por los propietarios, es de 36.651 m², la cuota en metálico asciende a la cantidad de 43,00 € + IVA por cada metro cuadrado de superficie aportada.

4.2.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran mas significativas; con la advertencia de que el P.A.U. de referencia deberá ser completado y corregido respecto de cada una de las mencionadas Observaciones parciales, siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento Apruebe y Adjudique su desarrollo.

4.2.6.1.- Observaciones en cuanto al Expediente Administrativo y de Gestión:

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las

nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.

- Nuevo Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia, ya que el Informe aportado por el Ayuntamiento hace referencia a la Electrificación de la Unidad de Actuación.
- Reiterar el Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad (AQUALIA).
- Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda respecto de la afección que representa el desarrollo de la UA-28 hacia la Carretera Autonómica CM-3103 de Pedro Muñoz a Tomelloso.
- Reiterar el Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).

4.2.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.
- El Suelo Urbanizado capaz de materializar el 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto presenta un déficit de 191,07 m².
- El Documento Técnico del Plan Especial de Reforma Interior deberá ajustarse a todo aquello que para este tipo de Planes establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

4.2.6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, al de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas

de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha. Así mismo deberán reflejarse las plazas reservadas a minusválidos.

- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

4.2.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de Convenio:

- Se aportará como anexo la Valoración realizada por los servicios Municipales de los terrenos de aprovechamiento Municipal en concepto de cesión del P.A.U, que se van a sustituir por pago en metálico, en su caso, según se establece en el artº 11 del T.R. L.O.T.A.U.

Proposición Jurídico-Económica:

- Deberá corregirse, en su caso, los gastos de urbanización al observarse cantidades distintas en los gastos de conservación del resumen total de gastos de urbanización de la pagina 18, apartado b.6, con los gastos de conservación que se establecen en la página 17, apartado b.4 del la proposición jurídico-económica.
- Se observa que no coincide el importe del Presupuesto de Ejecución Material Total del cuadro “Gastos Generales y Beneficio Industrial” (1.176.528,80 €), con el importe total del cuadro “Obras de Urbanización” (1.176.428,80 €).

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente y Adjudique el desarrollo del P.A.U. de referencia, éste deberá completarse y subsanarse respecto de aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales; por lo que en cualquier caso el Informe Preceptivo ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones que se indican por parte de ese Ayuntamiento; subsanaciones y complementos que así deberán justificarse Documentalmente y Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado Preceptivamente.

El Informe Preceptivo emitido habrá de entenderse siempre sin perjuicio del Trámite

Administrativo seguido por el expediente, y del que el Ayuntamiento es el único responsable, fundamentalmente en cuanto a la notificación formal e individual a los propietarios de Suelo afectados por el desarrollo del P.A.U.; a los que, según establece el Artículo 120,4 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., antes de la publicación del Edicto habrá de remitirles aviso, con su contenido, al Domicilio Fiscal de quienes consten en el Catastro como Titulares de Derechos afectados por la Actuación Urbanizadora propuesta.

El Informe Preceptivo que ahora emite la C.P.O.T. y U. es sin perjuicio de la viabilidad futura de los Usos y Actividades a implantar en el Polígono Industrial a desarrollar, estando éstas supeditadas a las correspondientes Licencias de Actividades a conceder por el Ayuntamiento.

Deberá entenderse siempre Condicionado al resultado de la preceptiva Evaluación Ambiental, existente o futura, del Proyecto de Urbanización de la Actuación Urbanizadora del P.A.U. de referencia.

Si del resultado de la mencionada Evaluación Ambiental, caso de ser necesaria, se dedujeran Modificaciones de Carácter Estructural, el Ayuntamiento deberá solicitar nuevo Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El acuerdo que adopta la C.P.O.T. y U. no entra a valorar en ningún momento las Alegaciones presentadas ante el Ayuntamiento de Pedro Muñoz durante el período de exposición pública de que fue objeto el P.A.U. de referencia, por entender que el competente para estimar o desestimar total o parcialmente las mismas será siempre el Ayuntamiento correspondiente.

Se le advierte al Ayuntamiento que en el Acta de Apertura de Plicas, de fecha 3 de Noviembre de 2.008, no se hace referencia a que la única Plica presentada por “Farcinox S.A.” fuera la elegida para el desarrollo de la Alternativa Técnica expuesta al público.

5.- SUELO RUSTICO

Expedientes sobre Otorgamiento de Calificación Urbanística en Suelo Rústico de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

5.1 - POZUELO DE CALATRAVA - Expediente 20/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de HOTEL, BODEGA, ALMAZARA Y BALNEARIO “CAÑADA REAL” promovido por D. FERNANDO GUTIERREZ LEÓN, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de Enero y Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 14, parcela 1.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 143,64 Ha
- **Superficie a construir:** 28.082,47 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin Planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Víctor Manuel García Izquierdo. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Las instalaciones constan de las siguientes dependencias:

PLANTA NIVEL -3:

BODEGA

Área de depósitos de acero inoxidable (i. montacargas y escaleras 1 y 2), Área de lavados de barricas, Sala de barricas, Zona de embotellado y etiquetado, Zona de botellero, Aseos de bodega 1 y 2, Núcleo de comunicación-1 (i. pasillos, escalera, ascensores y trastero), Núcleo de comunicación-2 (i. pasillos, escalera, ascensores y trastero), Depósito botellas y cajas-1, Calle de distribución bodega-almazara, Depósito botellas y cajas-2, Cámara, Núcleo de comunicación-3 (i. escaleras, ascensor y trastero), área de salida de pedidos, Almacén bodega y Área de carga y descarga.

ALMAZARA

Almazara nivel-3, Área de depósitos de acero inoxidable, Pasillo, Zona de envasado, Almacén almazara y Escalera de acceso nivel -3 a -1.

SALA DE MÁQUINAS

Sala de máquinas y calderas y Escalera acceso al área de personal.

CONTENEDORES

Contenedores materia inorgánica y Contenedores materia orgánica.

ZONAS COMUNES

Área de aparcamiento cubierto, Área de aparcamiento exterior, Patio de maniobras, Rampa de acceso y Jardín.

Superficie construida Nivel -3: 7.711,64 m²

PLANTA NIVEL -2:

BODEGA

Doble altura del área de depósitos de acero inoxidable, Escaleras 1 y 2 (acc. cubierta

de mantenimiento de depósitos de acero inox.), Escalera bodega (acce. a nivel -1), Doble altura de sala de barricas, Doble altura de zona de botellero y Doble altura de almacén bodega.

ALMAZARA

Almazara nivel -2, Escalera de acceso a nivel -3 y -1 y Doble altura del área de depósitos de acero inoxidable.

COMEDOR

Área de comedor y Aseos comedor 1 y 2.

SALA DE FIESTAS

Área de sala, Aseos sala de fiestas 1 y 2, Zona de barra 1 y 2 (i. office), Rampa de acceso a doble altura de la sala de fiestas 1 y 2, Rampa de acceso a comedor 1 y 2 y Pista de baile (i. rampas de acceso).

APARCAMIENTOS

Plazas de aparcamiento, Zona de rodadura, Escalera garaje (acc. a nivel -1 de garaje) y Núcleo de comunicación -3 (i. escaleras y ascensor).

ÁREA DE PERSONAL

Sala 1 y 2 (entreplanta) y Escalera acceso a entreplanta.

DEPÓSITOS DE AGUA

ZONA DEPORTIVA

Escalera acceso zona deportiva, Pasillo, Cancha de padel, Grada de padel, Aseos z. deportiva y Jardín.

ZONA COMÚN

INTERIOR:

Distribuidor central, Escalera principal (acc. a nivel -1), Núcleo de comunicación -1 (pasillo, escalera, ascensores y trasteros), Núcleo de comunicación -2 (pasillo, escalera, ascensores y trasteros) y Almacén 1 y 2 (i. montacargas a cocina nivel ± 0).

EXTERIOR:

Área de aparcamiento exterior, Rampa de acceso, Acceso a garaje y Jardines.

Superficie construida Nivel -2: 5.145,83 m²

PLANTA NIVEL -1:

BODEGA

Corredor de visita de bodega y área de depósito (acc. a recepción de bodega y almazara), Triple altura del área de depósitos de acero inoxidable, Escalera bodega (acc. a nivel -2 y ± 0), Recepción de bodega, Almacén de recepción de bodega y Triple altura de sala de barricas.

ALMAZARA

Almazara nivel -1 (acc. al corredor de visitas de bodega), escalera de acceso a nivel -2 y Triple altura del área de depósitos de acero inoxidable.

ÁREA DE INSTALACIONES BODEGA-ALMAZARA

SALA DE FIESTAS

Rampa de acceso a doble altura de la sala de fiestas 1 y 2 y Doble altura de la sala de fiestas 1 y 2.

APARCAMIENTOS

Plazas de aparcamiento, Zona de rodadura, Escalera garaje (acc. a nivel -2 de garaje), Acceso a distribuidor central, Acceso a economato y acceso a lavandería.

ECONOMATO

LAVANDERÍA

BALNEARIO

Recepción, Almacén de recepción de balneario, Zona termal, Salas de tratamiento, Pasillos área de tratamiento, Núcleo de comunicación -3 (i. escaleras y ascensores), Sala de piscina termal, Piscina termal y Solarium.

ZONA DE CATAS Y TIENDA

Salas de catas 1 y 2, Tienda, Aseos zona de catas y Núcleo de comunicación -3 (i. escaleras y ascensor).

ZONA DEPORTIVA

Escalera acceso zona deportiva, Cancha de tenis, Grada y Jardín.

ZONA COMÚN

INTERIOR:

Distribuidor central, Escalera principal (acc. a nivel -2 y ± 0), Núcleo de comunicación -1 (pasillo, escalera y ascensores), Núcleo de comunicación -2 (pasillo, escalera y ascensores), Acera y Jardín interior.

EXTERIOR:

Patio de maniobras (acc. instalaciones bodega-almazara), Calle, Jardines y Pasillo posterior (acc. z. deportiva).

Superficie construida Nivel -1: 6.387,48 m²

PLANTA NIVEL ± 0 :

BODEGA

Corredor de visita de bodega (acc. cubierta de mantenimiento de depósitos de acero inox., salón de conferencias y laboratorio), Cuádruple altura del área de depósitos de acero inoxidable, Escalera bodega (acc. a nivel -1) y Montacargas.

ÁREA DE INSTALACIONES BODEGA-ALMAZARA

Sala de instalaciones bodega-almazara.

LABORATORIO BODEGA-ALMAZARA

Laboratorio y Pasillo (acc. corredor de visita de bodega)

ESTACIÓN TRANSFORMADORA

SALA DE CONFERENCIAS

ÁREA DE COMEDOR

Comedores 1 y 2, Pasillo distribuidor y Almacén.

COCINA

Cocina (i. montacargas)

ÁREA DE CAFETERÍA

Cafetería y Salón de cafetería.

RECEPCIÓN Y OFICINAS

Recepción, Acceso personal, Oficinas, Archivo, Sala de espera, Sala de reuniones y Despachos.

SALA DE JUEGOS

Sala de Billar, Salón 1 y Salón 2.

SALONES DE CONFERENCIAS

Salones de conferencias 1, 2 y 3.

GIMNASIO

SALA DE AEROBIC

ÁREA DE PISCINA INTERIOR

Sala de piscina interior climatizada y Piscina climatizada.

ZONAS COMUNES

INTERIOR:

Distribuidor-hall central, Escalera principal (acc. a nivel -1 y +1), Núcleo de comunicación -1 (pasillo, escalera y ascensores), Núcleo de comunicación -2 (pasillo, escalera y ascensores), Escalera de acceso en pasillo a nivel +1, Salones en hall 1 y 2, Aseos en hall 1, 2 y 3, Pasillos de distribución, Aseos en pasillo distribuidor 1, 2 y 3, Aseos en área de piscina interior 1, 2 y 3 y Núcleo de comunicación -3 (i. escaleras y ascensores)

EXTERIOR:

Terraza cafetería, Solarium y piscina climatizada exterior, Área pavimentada exterior, Escalera exterior trasera, Rampa exterior, Acceso helipuerto, Helipuerto y Jardines.

Superficie construida Nivel \pm 0: 3.813,30 m²

PLANTA PRIMERA:

ÁREA DE INSTALACIONES BODEGA-ALMAZARA

Zona de recepción de uva y aceituna.

HABITACIONES

55 habitaciones tipo.

ZONAS COMUNES

Distribuidor central, Escalera principal (acc. a nivel ± 0 y +2), Núcleo de comunicación -1 (pasillo, escalera y ascensores), Núcleo de comunicación -2 (pasillo, escalera y ascensores), Núcleo de comunicación -3 (i. escaleras y ascensores), Escalera de acceso en pasillo a nivel ± 0 y +2.

Superficie construida Planta Primera: 2.831,82 m²

PLANTA SEGUNDA:

HABITACIONES

55 habitaciones tipo.

ZONAS COMUNES

Distribuidor central, Escalera principal (acc. a nivel +1), Núcleo de comunicación -1 (pasillo, escalera y ascensores), Núcleo de comunicación -2 (pasillo, escalera y ascensores), Núcleo de comunicación -3 (i. escaleras y ascensores), Escalera de acceso en pasillo a nivel +1.

Superficie construida Planta Segunda: 2.192,40 m²

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 28.082,47 m²

SUPERFICIES POR USOS:

Bodega.....	8.552,92 m ²
Almazara.....	1.407,08 m ²
Balneario Spa.....	1.671,00 m ²
Aparcamientos.....	4.897,00 m ²
Hotel.....	11.534,17 m ²
<u>Zona de terrazas, deportivas y jardín.....</u>	<u>20,30 m²</u>
TOTAL SUPERFICIE.....	28.082,47 m ²

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo

Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener la autorización por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 38.133 m² (50% de la parcela mínima de 76.266 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. y en los informes sectoriales, resoluciones y autorizaciones realizadas por los correspondientes organismos oficiales.

Todo ello sin perjuicio de la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias exigibles en aplicación de la legislación vigente.

5.2 - ALMODOVAR DEL CAMPO - Expediente 31/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de PLANTA DE TRATAMIENTOS DE PURINES Y COGENERACIÓN, promovido por NOZESBA DESARROLLOS ENERGÉTICOS S.A., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 162, parcela 5.
- **Suelo:** No urbanizable. Zona de Tratamiento Especial Tipo A.
- **Superficie de la parcela:** 1.774.126 m²
- **Superficie a construir:** 3.013,27 m²
- **Superficie ocupada edificación:** 2.240,71 m²
- **Superficie ocupada instalación:** 24.071,50 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Antonio José Toscana Martí. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** Planta de tratamiento de purines y cogeneración que consta de dos naves industriales denominadas Nave Físico-Química y Nave de Cogeneración.

En la nave Físico-Química se realizarán principalmente las tareas de control,

tratamiento y depuración del purín y la nave de Cogeneración se destina principalmente al cobijo y mantenimiento de los equipos que cubren las necesidades de energía eléctrica y térmica del proceso.

El uso característico del edificio es industrial.

En planta alta de ambas naves se localizan otros usos como son los de oficina, laboratorio y sala de reuniones.

La Nave Físico Química consta de:

Planta Baja: Tratamiento y depuración del purín, Almacén, 2 Aseos, Pasillos y Escalera.

Planta Alta: Controles, Laboratorio, Vestuario, Limpieza, Comedor, 3 Aseos y Pasillos.

La Nave de cogeneración consta de:

Planta Baja: Sala de generadores, Sala de calderas, Sala de cuadros, Botiquín, Aseo, Limpieza+auxiliar, Pasillo, Taller y almacén, Recepción, Escalera y Ascensor.

Planta Alta: 3 Oficinas, Aseo minusválidos, Aseo, Sala de control, Sala de reuniones, Sala de conferencias y Pasillo.

La planta de cogeneración para producción de energía y calor tiene otorgada la condición de producción de energía eléctrica acogida al régimen especial mediante resolución de 1 de abril de 2.003 de la Dirección General de Industria y Energía de Castilla la Mancha. Tendrá una potencia máxima de 8.080 Kw.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener la aprobación del proyecto por la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente.
2. Obtener la concesión del abastecimiento de agua a partir de pozo y autorización de reutilización de las aguas depuradas por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, según consta en la resolución de fecha 3-3-2.005 de la Dirección General de Calidad

Ambiental sobre Declaración de Impacto Ambiental. Así mismo la autorización de las construcciones proyectadas al estar afectadas por un arroyo.

3. Informe favorable de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real para la realización del proyecto, al estar la parcela en la zona sujeta al PORN denominado “Valle de Alcudia y Sierra Madrona”, según consta en la resolución de fecha 3-3-2.005 de la Dirección General de Calidad Ambiental sobre Declaración de Impacto Ambiental.
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
5. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto **se considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

1ª.- Un 10% de la superficie se plantará de especies arbóreas, un 25% de especies arbustivas y el 65% restante de especies subarbustivas y herbáceas; distribuidas del siguiente modo:

Se replantará el perímetro de las instalaciones favoreciendo la creación de una “pantalla” vegetal que integre aquella en el entorno con especies arbóreas y arbustivas. Para ello se utilizarán los espacios creados por el retranqueo debido a los caminos y a las fincas colindantes o a otros elementos del territorio.

En el interior de las instalaciones, aprovechando los espacios libres del sombraje de los paneles se utilizarán especies arbustivas, herbáceas y leguminosas subarbustivas.

La superficie a replantar será como mínimo de 12.035,75 m².

2ª.- Se deberán conservar las especies vegetales naturales presentes en el terreno y favorecer su desarrollo mediante la aplicación de los tratamientos selvícolas o agrícolas necesarios.

La superficie que debe ser objeto de estas medidas se localizará preferentemente en la parcela donde se ubican las instalaciones, pudiéndose utilizar otras parcelas cuando técnicamente se acredite tal necesidad.

Sólo se podrán utilizar especies procedentes de viveros que acrediten que el material de reproducción forestal cumple con los requisitos mínimos exigidos por la administración para tales fines. También, podrán utilizarse especies autóctonas presentes en la zona, y desarrolladas en linderos, majanos próximos, bordes de caminos, etc.

6. La superficie a vincular a las instalaciones proyectadas será como mínimo de 24.071,50 m², superficie ocupada por las instalaciones proyectadas.
7. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales y resoluciones realizadas por los correspondientes organismos oficiales.

Todo ello sin perjuicio de la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias exigibles en aplicación de la legislación vigente.

5.3 - VILLAMANRIQUE - Expediente 58/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de ALMAZARA DE RECEPCIÓN, LIMPIEZA, EXTRACCIÓN, ALMACENAMIENTO Y ENVASADO DE ACEITE DE OLIVA, promovido por TIKALO S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 52, parcela 125.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 57 Ha.
- **Superficie a construir:** 321,30 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U. (1.989)
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Diego Rodríguez Rodríguez. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:** La almazara proyectada contará con las siguientes dependencias:
 - Porche cubierto de recepción y limpieza.
 - Zona de extracción de aceite.
 - Zona de envasado.
 - Almacén de aceite - depósitos.
 - Almacén.

En la parcela existen las siguientes edificaciones:

- Caserío (sup.: 1.128,80 m²).
- Porche aparcamientos (sup.: 136,75 m²).
- Oficinas y laboratorio (sup.: 196,25 m²).
- Nave agrícola (sup.: 359,25 m²).
- Zona de trabajadores y servicios (sup.: 471,50 m²).
- Nave agrícola (sup.: 504,30 m²).
- Caseta bascula (sup.: 14,35 m²).
- Porche aperos (sup.: 891,25 m²).
- Bodega (sup.: 2.913,75 m²).

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 10.000 m² (50% de la parcela mínima de 20.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico. La parcela de 20.000 m², podrá ser la superficie mínima a vincular a la Calificación urbanística.
2. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales y resoluciones realizadas por los correspondientes organismos oficiales.

Todo ello sin perjuicio de la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias exigibles en aplicación de la legislación vigente.

5.4 - ARENAS DE SAN JUAN - Expediente 69/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de CIRCUITO PARA COCHES Y KARTING, promovido por OMEGA COMPONENTES S.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 15 parcelas 26, 27, 175, 176 Y 177.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 72.122,92 m²
- **Superficie a construir:** 19,35 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Antonio Ortiz Casas. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** La pista de karting consta de:

	Superficie
Acceso parking	5.280,00

Aparcamiento	437,63
Pista asfaltada	9.007,07
Recinto pista	60.436,97
Terreno compactado	33.188,72

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 36.061,46 m² (50% de la parcela de 72.122,92 m² ocupada por instalaciones proyectadas), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
2. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales realizados por los correspondientes organismos oficiales.

Todo ello sin perjuicio de la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias exigibles en aplicación de la legislación vigente.

5.5 - VILLAHERMOSA - Expediente 8/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE PARA RECEPCIÓN Y LIMPIEZA DE PISTACHOS, promovido por LA CAÑADA TOCHOSA, S.A., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 110, parcela 5.
- **Suelo:** No urbanizable. Zona de protección de la Laguna Blanca, según N.N.S.S.
- **Superficie de la parcela:** 144,1991 Ha
- **Superficie a construir:** 1.125 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de construcción. Juan Antonio García Rodríguez, Fermín-Luis Utrilla Fernández y M^a Encarnación Martínez López. Ingenieros Técnicos en Explotaciones Agropecuarias.
- **Uso y descripción de la actividad:**

Los pistachos (*Pistacea vera*, L.) se recolectan en el momento en que la cubierta exterior que cubre la cáscara se desprende con facilidad. Una simple vibración hará caer la masa de pistachos. Debido a la presencia de frutos abiertos es indispensable proceder con rapidez en los trabajos de postcosecha, como son el despellejado, lavado y secado de frutos.

La cubierta debe ser eliminada inmediatamente después de la recolección para evitar que las cáscaras se manchen y se produzcan podredumbres.

En la nave se sitúa una tolva de recepción y mediante una cinta transportadora pasan los pistachos a un abientador, para proceder a su limpieza y secado. Desde este, mediante otra cinta transportadora, pasan a las peladoras, y de éstas a unos yumbos para almacenarlos.

Con posterioridad se instalará una mesa desimétrica, para calibrarlos y pesarlos, se pasará a embasarlos en los distintos tamaños requeridos por el cliente.

ACUERDO C.P.O.T. y U.;

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA** al presente expediente, debido a que la construcción proyectada se encuentra en zona de protección de la laguna blanca y en esta zona esta prohibida toda actuación edificatoria según consta en el Artículo 2, Características del suelo no urbanizable, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Asimismo no cumple con el Artículo 12 Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección, del Reglamento de Suelo Rústico, al tratarse de un uso que no está expresamente permitido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

5.6 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 11/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de PLANTA TERMOSOLAR DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA, promovido por MANCHASOL 2, CENTRAL TERMOSOLAR DOS, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 98, parcelas 6 y 26, polígono 147, parcela 1, polígono 129, parcelas 1, 2, 19, 20, 21, 31 y 32 y polígono 150, parcela 3.
- **Suelo:** No urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.8. Regadíos Pedregosos.

- **Superficie de las parcelas:** 752,8354 Ha.
- **Superficie a construir:** 4.034,17 m²
- **Superficie ocupada instalación:** 193,4925 Ha.
- **Superficie ocupada edificación:** 2.496,18 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Ángel Carlos Bernaldez Rodríguez. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:**

El proyecto termosolar Manchazol-2 utilizará energía solar térmica como principal fuente de energía primaria para la generación de electricidad.

Se compone de una central de generación de vapor de 49,9 megavatios de capacidad nominal, un campo solar con 510.120 m² de colectores cilindro parabólicos del tipo Senertrough y un sistema de almacenamiento de energía térmica de 6 horas de capacidad más 25% de seguridad. La energía solar térmica del campo solar se utiliza para la generación de vapor que se suministra a un turbogenerador de vapor parecido al de una central térmica convencional.

Gracias a su almacenamiento térmico de 7,5 horas, el proyecto MANCHASOL-2 suministrará a la red electricidad solar sin fluctuación ni interrupción, sosteniendo la estabilidad de la red eléctrica durante 3.525 horas anuales a carga nominal.

La instalación consta de las siguientes edificaciones:

Edificio de administración:

Superficie construida: 681,54 m²
 Superficie en planta: 340,77 m²
 Altura: 7,20 m, en dos plantas

Planta baja: Recepción, Cuatro despachos, Archivo, Vestuario y aseos, Comedor y cocina.
 Planta primera: Seis despachos, Recinto para impresoras, etc. y Aseos.

Edificio de almacén-taller:

Superficie construida: 928,51 m²
 Superficie en planta: 928,51 m²
 Altura: 7,00 m a cabeza de pilar, en una planta

El edificio está localizado al lado del edificio de oficinas, en el área de servicios generales. Está dividido en una zona de almacén de 670 m² y el resto es taller. En la zona de taller se localizará una pequeña oficina y un aseo. La altura libre será de 6 m y estará exento de pilares interiores.

Caseta de entrada:

Superficie construida: 81,65 m²
Superficie en planta: 81,65 m²
Altura: 4,10 m a cabeza de pilar, en una planta.

Este edificio alojará la caseta para el control de la entrada al recinto. Éste es un pequeño edificio, situado al comienzo de la parcela, en una sola planta, destinado a la estancia de la guardería y estará dotado de un baño.

Edificio de control:

Superficie construida: 1.255,83 m²
Superficie en planta: 418,61 m²
Altura: 8,00 m, en dos plantas sobre rasante y sótano.

Ubicado en la isla de potencia, el edificio de control está formado por una planta subterránea, para entrada y distribución de cables y dos plantas, planta baja, destinada a cuadros eléctricos, sala de baterías y transformadores y una planta primera destinada a sala de control, en la que se incorporan los servicios para el personal (aseo, vestuario, cocina-comedor, etc.)

Edificios auxiliares al edificio de control:

Ubicados en la isla de potencia, estos tres edificios, todos de una sola planta, tienen las funciones de sala de bombas, sala de grupos diesel auxiliares, cuadros eléctricos, etc.

La superficie de cada uno de ellos será de unos 120 m² y con una altura de alrededor de 3,5 m.

Edificio de cuadro de control, motores y variadores:

Superficie construida: 166,40 m²
Superficie en planta: 166,40 m²
Altura: 4,10 m a cabeza de pilar, en una planta.

Este edificio alojará el cuadro eléctrico de control, los motores y sus correspondientes variadores.

Edificio tratamiento de aguas:

Superficie construida: 560,24 m²
Superficie en planta: 560,24 m²
Altura: 7,00 m a cabeza de pilar, en una planta.

Este edificio de sólo planta baja, tendrá la superficie necesaria para contener los

equipos de tratamiento.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Plan General de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener la aprobación del proyecto por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.
2. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto **se considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

1ª.- Un 10% de la superficie se plantará de especies arbóreas, un 25% de especies arbustivas y el 65% restante de especies subarbustivas y herbáceas; distribuidas del siguiente modo:

Se replantará el perímetro de las instalaciones favoreciendo la creación de una “pantalla” vegetal que integre aquélla en el entorno con especies arbóreas y arbustivas. Para ello se utilizarán los espacios creados por el retranqueo debido a los caminos y a las fincas colindantes o a otros elementos del territorio.

En el interior de las instalaciones, aprovechando los espacios libres del sombraje de los paneles se utilizarán especies arbustivas, herbáceas y leguminosas subarbustivas.

La superficie a replantar será de 96,7463 Ha.

2ª.- Se deberán conservar las especies vegetales naturales presentes en el terreno y favorecer su desarrollo mediante la aplicación de los tratamientos selvícolas o agrícolas necesarios.

La superficie que debe ser objeto de estas medidas se localizará preferentemente en la parcela donde se ubican las instalaciones, pudiéndose utilizar otras parcelas cuando técnicamente se acredite tal necesidad.

Sólo se podrán utilizar especies procedentes de viveros que acrediten que el material de reproducción forestal cumple con los requisitos mínimos exigidos por la administración para tales fines. También, podrán utilizarse especies autóctonas presentes en la zona, y desarrolladas en linderos, majanos próximos, bordes de caminos, etc.

4. La superficie a vincular a las instalaciones proyectadas será como mínimo de 193,4925 Ha, superficie ocupada por las instalaciones proyectadas.
5. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales, autorizaciones y resoluciones realizados por los correspondientes organismos oficiales.

Todo ello sin perjuicio de la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias exigibles en aplicación de la legislación vigente.

5.7 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 12/2009 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la 2ª AMPLIACIÓN DE CANTERA DE ÁRIDOS, promovido por HIJOS DE VITELIO S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 18, parcelas 8, 9, 18, 33, 75, 76, 77, 78, 79 y 80.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.6. Interfluvio.
- **Superficie de la parcela:** 164.093 m²
- **Superficie a explotar:** 153.593 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de explotación. Emilio Fuentes Chacón. Facultativo de Minas.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Plan General de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener la autorización del proyecto por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.

2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 76.796,50 m² (50% de la parcela mínima de 153.593 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales, autorizaciones y resoluciones realizadas por los correspondientes organismos oficiales.

Todo ello sin perjuicio de la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias exigibles en aplicación de la legislación vigente.

5.8 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 62/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRICOLA, promovido por D. MANUEL, PURIFICACIÓN Y BAUDILIO TAJUELO REDONDO, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS

- **Situación:** Polígono 191, parcelas 90 y 93.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.7. Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 15.000 m²
- **Superficie a construir:** 185,44 m² (Ya existe una edificación de 40 m² construidos)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Luis Tejero Arias. Ingeniero Técnico Industrial.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Plan General de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto

242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales realizados por los correspondientes organismos oficiales.

Todo ello sin perjuicio de la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias exigibles en aplicación de la legislación vigente.

6.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la sesión siendo las trece horas treinta minutos del día al principio señalado.

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,